

(ひがしごたんだ2ちょうめだい12)

NO. 156 東五反田二丁目第2地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	品川区東五反田一丁目及び東五反田二丁目各地内		
計画の概要	1	土地の健全かつ合理的な高度利用と都市機能の更新を図り、居住機能、業務機能、商業・賑わい機能等を備えた副都心の複合市街地ゾーンにふさわしい良好な市街地環境を形成する。	
	2	地区幹線道路等及び歩行者ネットワーク等の都市基盤を整備するとともに、貴重な環境資源である目黒川に沿って親水広場を整備し、ゆとりと潤いのある都市空間の形成を図る。	
地区面積	約1.8ha	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造
階数	1街区 地上44階/地下2階	高さ	1街区 約15.3m
	2街区 地上16階/地下2階		2街区 約7.5m
	3街区 地上5階		3街区 約1.8m

2 都市計画の内容

名称	東五反田二丁目第2地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約1.8ha		
公共施設の 配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		補助線街路 第15号線	都市計画に定めるとおり			整備済み
		地区幹線道路 1号	8m~14m [12~18m]	約200m		拡幅整備
		地区幹線道路 4号	6m[8.5m]	約90m		拡幅整備
		区画道路1号	6m[6m]	約30m		新設 区画道路1号の一部
		区画道路2号	4m[6~8m]	約130m		拡幅整備
	建築基準法42条 2項道路1号	2m[2.9m]	約10m		全幅員は42条2項道 路の後退により4m	
公園	親水広場			約2,700㎡	新設 親水広場の一部	
建築物の整備	街区	建ぺい率	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途
	1	-	-	高層部:15.3m 低層部:2.0m	-	住宅、店舗、駐車場
	2	-	-	高層部:8.0m 低層部:2.0m	-	業務、駐車場
	3	-	-	低層部:2.0m 1.0m	-	住宅
		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
	1	約4,500㎡	約89,000㎡(約62,000㎡)		約700戸 約52,000㎡ (面積は住戸専用面積)	
	2	約1,700㎡	約29,000㎡(約26,000㎡)			
3	約700㎡	約1,400㎡(約1,100㎡)				
建築敷地の 整備		建築敷地面積	整備計画		備考	
	1	約6,300㎡	道路境界より建物を後退させ、道路と 一体となった歩行者空間を整備する。 また、周辺からの利用に配慮した広場 状空地を敷地内に整備する。		地区計画内	
	2	約3,800㎡				
	3	約1,100㎡				
都市計画決定	平成17年6月22日 品川区告示第239号					

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

名称	東五反田二丁目地区地区計画					
位置	品川区東五反田一丁目および東五反田二丁目各地内			面積	約3.1ha	
再開発等促進区						
位置	品川区東五反田一丁目および東五反田二丁目各地内			面積	約2.3ha	
主要な公共施設の配置及び規模	名称	面積および幅員	延長	備考		
	道路	地区幹線道路1号	12~18m	約210m	拡幅整備	
	公園	親水広場	約3,400㎡	-	新設	
	その他の公共空地	歩道状空地1号	5m	約160m	新設	
		歩道状空地2号	6.5m	約70m	新設	
		歩道状空地4号	4m	約40m	新設	
		歩道状空地5号	4m	約70m	新設	
地区整備計画						
位置	品川区東五反田一丁目および東五反田二丁目各地内			面積	約2.5ha	
地区施設の配置及び規模	名称	面積および幅員	延長	備考		
	道路	地区幹線道路4号	6m[8.5m]	約90m	現況中心から拡幅 〔〕内は、区域外を含めた道路幅員を示す。	
		区画道路1号	4~6m	約80m	新設	名称 区画道路4号 幅員 4.02~4.06m[8m] 延長 約30m 備考 既設
		区画道路2号	4m[6.8m]	約130m	現況中心から拡幅	
		区画道路3号	8m	約50m	現道拡幅	
		区画道路4号	4.01~4.02m[8~8.01m]	約75m	既設	
	その他の公共空地	緑地1号	2m	約30m	新設	
		緑地2号	2m	約15m	新設	
		緑地3号	4m	約40m	新設	
		歩道状空地3号	4m	約125m	新設	
		歩道状空地6号	6m	約50m	新設	名称 歩道状空地8号 幅員 2m 延長 約30m 備考 新設
		歩道状空地7号	2m	約60m	新設	
		敷地内通路1号	4m	約35m	新設	
貫通通路1号		7m	約70m	新設		
地区の区分・名称	A地区			B地区	C地区	D地区
	A1地区	A2地区	A3地区			
面積	約0.8ha	約0.5ha	約0.2ha	約0.4ha	約0.4ha	約0.2ha
建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2(9)項に規定されている建築物及び風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。					-

建築物の容積率の最高限度	990% ただし住宅の用途に供する部分の容積率は、94.2%以上としなければならない。	700%	110% ただし住宅の用途に供する部分の容積率は、69%以上としなければならない。	200%	600% ただし住宅の用途に供する部分の容積率は、400%以上としなければならない。	-
建築物の容積率の最低限度	330%	300%	50%	5%	300%	-
建築物の建ぺい率の最高限度	80% ただし、建築基準法第53条第3項は適用しない。	50%	70%	10%	60%	-
建築物の建築面積の最低限度	3000㎡	1000㎡	300㎡	50㎡	1000㎡	-
建築物の敷地面積の最低限度	4000㎡	2000㎡	500㎡	1000㎡	2000㎡	-
壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。 1 歩行者の安全を確保する為に必要な上屋、庇の部分、手すり、駐車場の様に供する車路出入口 2 給排気施設の部分					
建築物等の高さの最高限度	153m	80m	20m	-	100m	-
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分配慮したものとする。					
都市計画決定	平成17年6月22日 品川区告示第237号					

4 事業計画の概要

敷地面積	1街区 約6,300㎡ 2街区 約3,800㎡ 3街区 約1,100㎡	建ぺい率	1街区 約70% 2街区 約40% 3街区 約37%
延べ面積	1街区 約93,200㎡ (容積対象 約62,000㎡) 2街区 約28,200㎡ (容積対象 約25,400㎡) 3街区 約1,400㎡ (容積対象 約1,180㎡)	容積率	1街区 約990% 2街区 約670% 3街区 約110%
用途	1街区 地下2～44階 住宅・店舗・保育所・駐車場 2街区 地下2～16階 事務所・店舗・駐車場 3街区 5階 住宅・店舗	住宅戸数	754戸
事業認可	平成18年3月6日 東京都告示第236号 平成18年11月13日 東京都告示第1520号(変更) 平成20年2月1日 東京都告示第114号(変更) 平成21年2月6日 東京都告示第127号(変更)	駐車場	約478台
		総事業費	約463億円

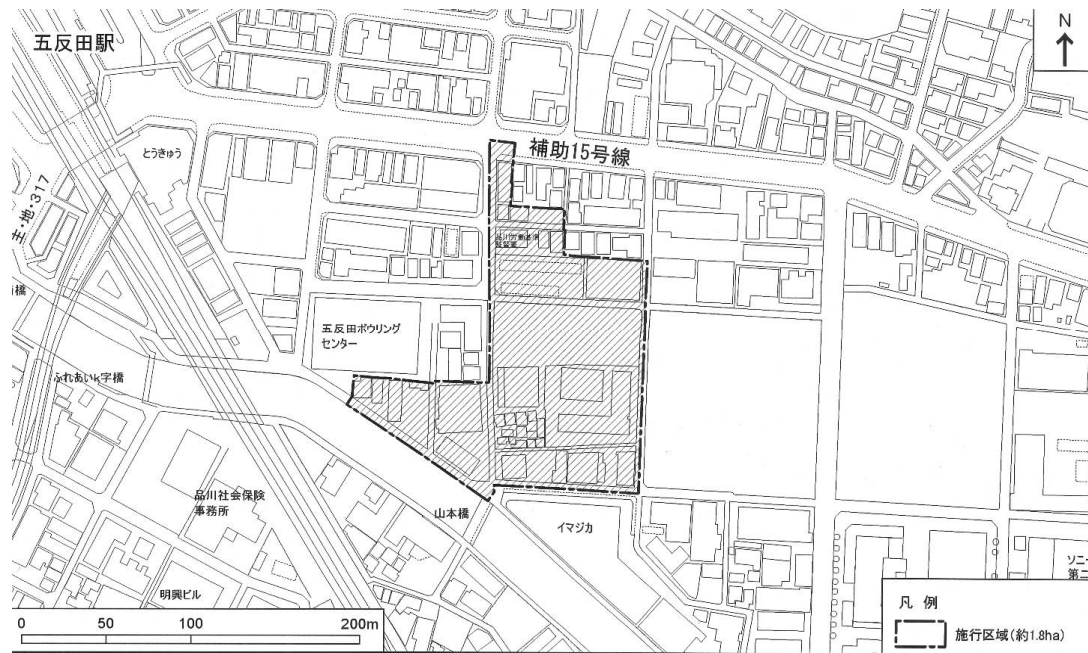
5 経緯

年月日	内 容
平成3年5月	「東五反田2 - 1街区開発協議会」設立
平成4年1月	「東五反田地区更新計画」建設大臣承認
平成14年3月	「東五反田二丁目第2地区市街地再開発準備組合」設立
平成17年6月22日	地区計画および市街地再開発事業の都市計画決定告示
平成18年3月6日	「東五反田二丁目第2地区市街地再開発組合」設立
平成18年11月13日	事業計画変更認可
平成18年12月4日	権利変換計画認可
平成18年12月10日	権利変換期日
平成19年6月	建築工事着工
平成20年2月1日	事業計画変更認可
平成21年2月6日	事業計画変更認可
平成21年4月28日	建築工事完了公告(3街区)
平成21年4月30日	建築工事完了公告(2街区)
平成22年6月29日	建築工事完了公告(1街区)
平成23年7月6日	組合解散認可・公告

6 位置図



7 区域図



8 完成写真

